Bestemmingsplan

Spanbroekerweg 125,
Spanbroek

Gemeente Opmeer



plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Plannaam:	Spanbroekerweg 125, Spanbroek
Planstatus:	ontwerp
IMRO-identificatiecode:	NL.IMRO
Datum:	13 mei 2024
Contactpersoon Plannen-makers:	Dhr. C. Vaartjes
Kenmerk Plannen-makers:	PM22011
Opdrachtgever:	Makeover Groep

Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id:NL8634.45.639.B.01
KvK nummer: 84970502

Inhoud

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding en doelstelling 4
1.2 Leeswijzer 4
2 Het plan 5
2.1 Planlocatie 5
2.2 Beschrijving van het plan 6
2.4 Vigerend bestemmingsplan 12
3 Beleidsmatige onderbouwing 16
3.1 Rijksbeleid 16
3.2 Provinciaal- en regionaal beleid 18
3.3 Gemeentelijk beleid 24
4 Milieutechnische uitvoerbaarheid 26
4.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) 26
4.2 Bedrijven en milieuzonering 27
4.3 Geluidhinder 28
4.4 Ecologie 28
4.5 Bodem 30
4.6 Luchtkwaliteit 31
4.7 Externe veiligheid 32
4.8 Archeologie 34
4.9 Waterhuishouding 35
4.10 Verkeer en parkeren 38
5 Juridische planbeschrijving 39
5.1 Plansystematiek 39
5.2 Opzet van de regels 39
5.3 De bestemmingen 40
6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid 41
6.1 Economische uitvoerbaarheid 41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 41
7 Bijlagen 43

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Spanbroekerweg 125 te Spanbroek staat een monumentale boerderij. De initiatiefnemer is voornemens om in de tuin achter de boerderij zes bungalows te realiseren. Aan de gemeente Opmeer is een principeverzoek voorgelegd met het voornemen van de ontwikkeling van 6 bungalows. De gemeente heeft positief gereageerd op het verzoek. Het planvoornemen past niet binnen het in het vigerende bestemmingsplan ‘Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017’, omdat aangewezen gronden met de bestemming ‘Groen’ niet voor woondoeleinden mogen worden gebruikt. Daarnaast staan de bouwregels het bouwen van bungalowwoningen niet toe.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor de daarna aan te vragen reguliere omgevingsvergunning. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de benodigde goede ruimtelijke onderbouwing en een juridisch bindend kader in de vorm van regels en een verbeelding.

1.2 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan binnen het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente past. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

Na de toelichting volgen de regels inclusief de bijlagen en de verbeelding van het bestemmingsplan.

2 Het plan

2.1 Planlocatie

In afbeelding 1 is het plangebied met de directe omgeving weergegeven. De voorkant van het plangebied (zuidzijde) ligt aan de straatkant. De planlocatie wordt aan de oostkant begrenst door een watergang. Aan de westkant wordt de planlocatie begrensd door een haag. Ten noorden van het plangebied ligt eveneens een watergang met daarachter twee vrijstaande woningen. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Opmeer, sectie X, perceelnummer 764 en 1021.



Afbeelding 1: *Uitsnede luchtfoto, overzicht omgeving plangebied. Perceel omlijnd met rood kader. Bron: PDOK.*

Het plangebied ligt in het bebouwde gebied van Spanbroek. Vanaf de jaren 60 is het tot voorheen typerende agrarische dorp uitgebreid met nieuwbouwwijken. Spanbroek voegde zich aan het eind van de 20e eeuw bij de kern Opmeer (niet zijnde de huidige gemeente Opmeer).

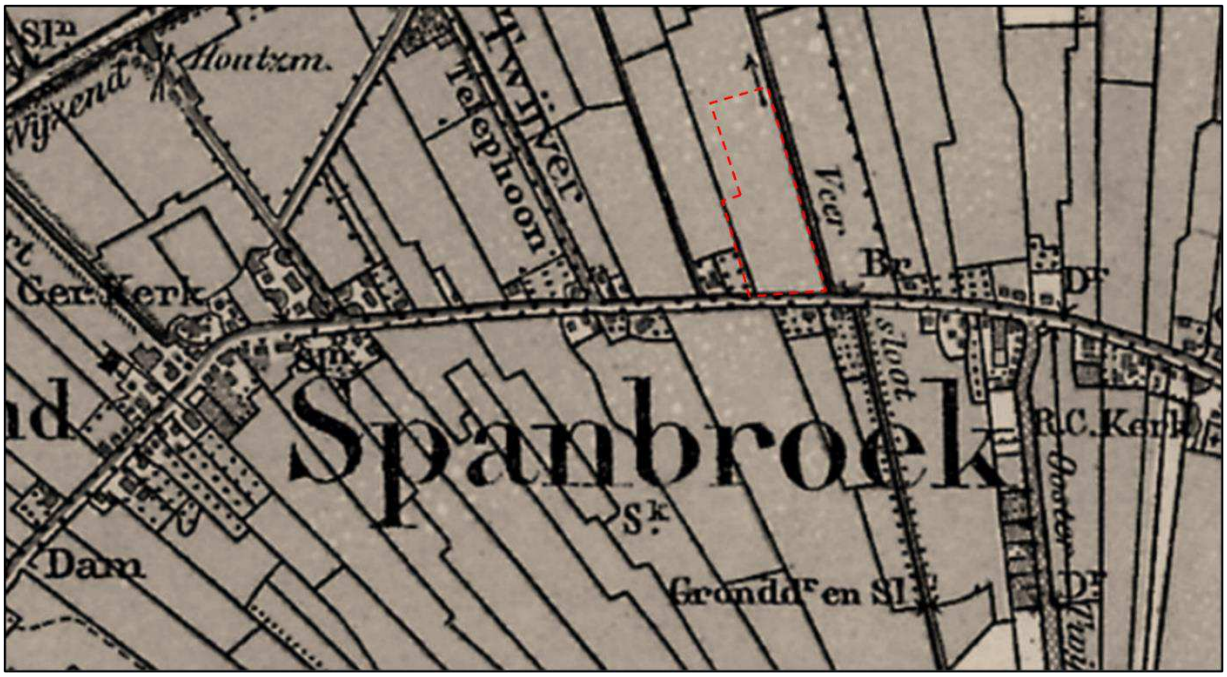
2.2 Beschrijving van het plan

2.2.1 Historische situatie

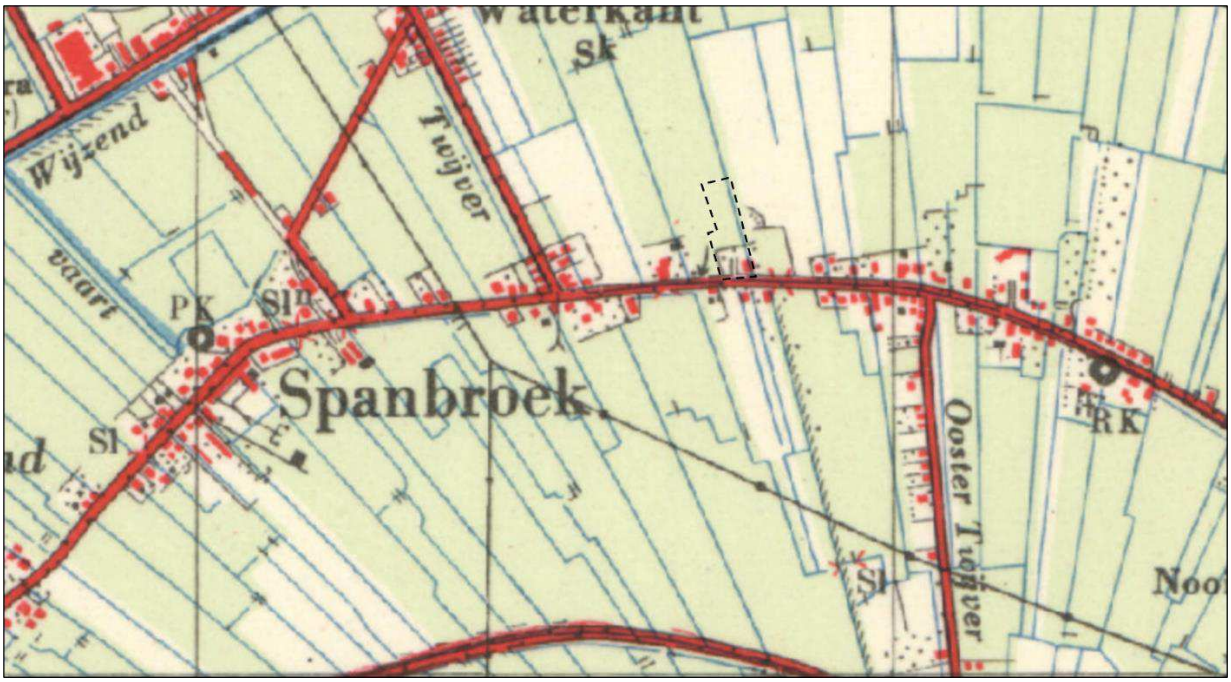
Spanbroek is vanaf 1815 als kern te zien op topografische kaarten. Spanbroek ontstond als agrarisch lintdorp, waarbij boerderijen aan de doorgaande weg lagen. Tot 1950 is de planlocatie als agrarisch onbebouwd perceel te zien op de kaart.



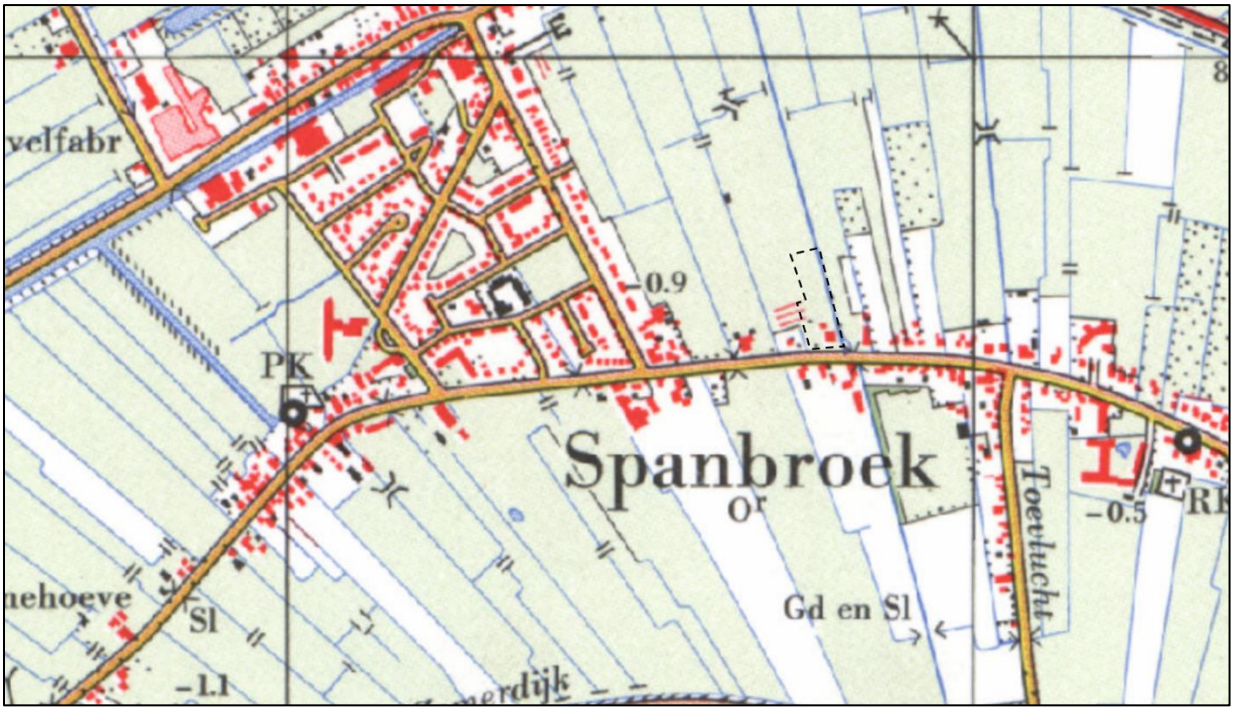
Afbeelding 2: *Spanbroek omstreeks 1850, planlocatie rood omlijnd (stippellijn). Bron: TopoTijdreis*



Afbeelding 3: *Spanbroek omstreeks 1900, planlocatie rood omlijnd (stippellijn). Bron: TopoTijdreis*

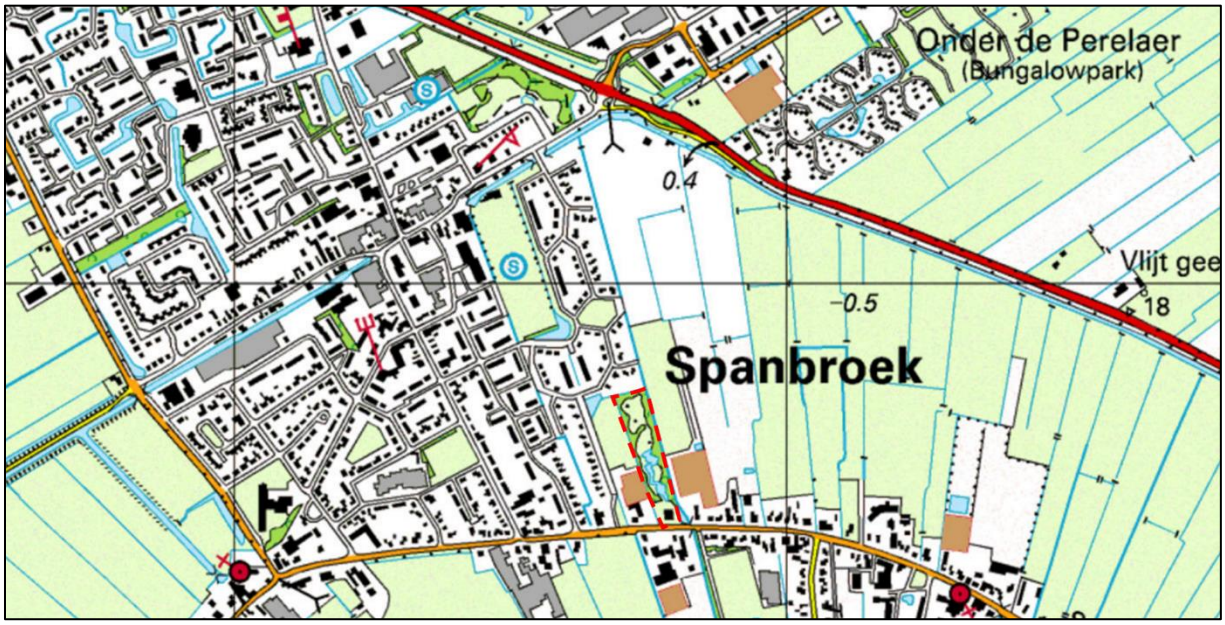


Afbeelding 4: *Spanbroek omstreeks 1950, planlocatie omlijnd (zwarte stippellijn). Bron: TopoTijdreis*

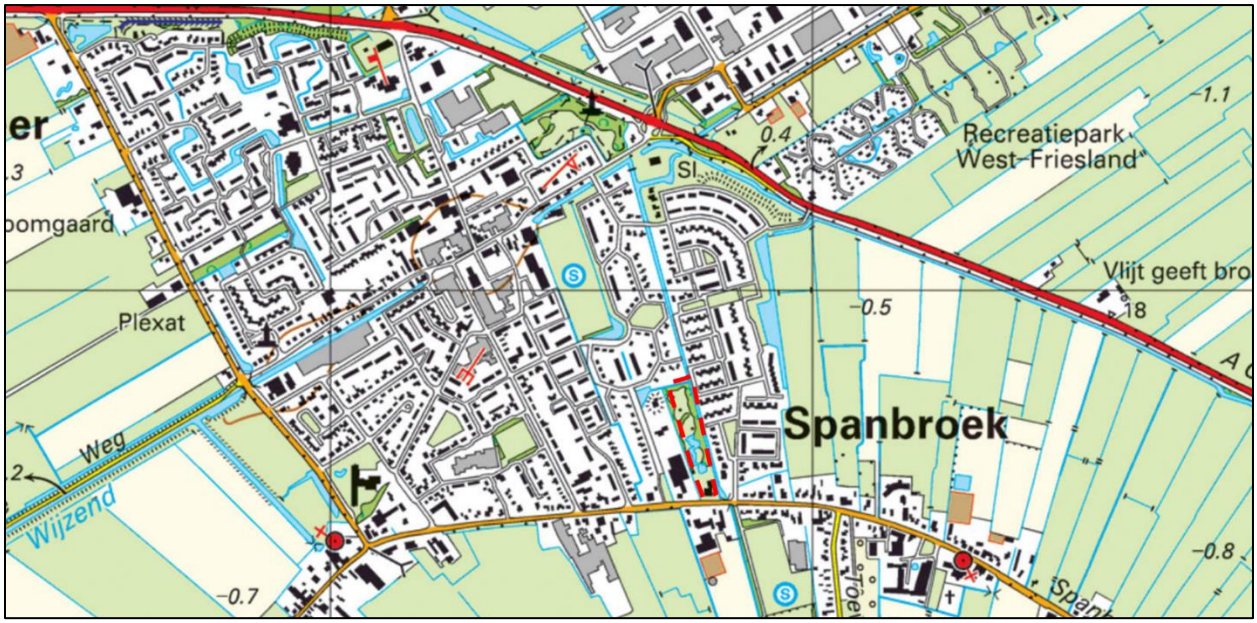


Afbeelding 5: *Spanbroek omstreeks 1980, planlocatie omlijnd (zwarte stippellijn). Bron: TopoTijdreis*

De eerste nieuwbouwwijk zorgde voor een aansluiting met de kern 'Waterkant' die samensmolt met Spanbroek. Vanaf 1980 breidde Spanbroek zich verder uit richting Opmeer en richting het oosten omstreeks het jaar 2000.



Afbeelding 6: *Spanbroek omstreeks 2000, planlocatie rood omlijnd (stippellijn). Bron: TopoTijdreis*



Afbeelding 7: *Spanbroek omstreeks 2010, planlocatie rood omlijnd (stippellijn). Bron: TopoTijdreis*

Vanaf het jaar 2000 wordt het plangebied geheel omsloten met bebouwing, behalve richting het zuiden. Hier blijven zichtlijnen behouden met uitzicht op het achterland. Ook behoudt het plangebied vanaf het jaar 2000 zijn groene karakter en vanaf 2010 is Spanbroek geheel samengesmolten met kernen Waterkant en Opmeer.

2.2.2 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een woonhuis. Deze vierkante woonhuisboerderij is als stolpwoning gebouwd met een piramidevormig dak, karakteristiek voor Noord-Holland. Vlak achter dit woonhuis bevindt zich een parkeerplaats met twee bijgebouwen. De entree van het perceel ligt aan de Spanbroekerweg. Aan de oost- en westzijde van het perceel ligt een watergang. Aan de westzijde van het perceel liggen de achtertuinen van de woningen aan de houtduif. Het terrein is momenteel in gebruik als tuin en heeft een parkachtige inrichting met grasveld en bomen.



Afbeelding 8: *Het woonhuis gezien vanaf de Spanbroekerweg t.h.v. nr. 125. Bron: Google Streetview.*



Afbeelding 9: *Beschrijving van de huidige situatie. Bron: Google Earth, BKP.*

2.2.3 Toekomstige situatie

Het plan betreft de bouw van zes grondgebonden bungalows ter plaatse van de huidige groenbestemming. Deze groenbestemming wordt omgezet in de bestemming ‘Wonen’. Daarnaast wordt een deel van het plangebied omgezet naar de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ en een deel blijft de bestemming ‘Groen’ houden.

De bungalowwoningen krijgen een stoer en modern uiterlijk. De hoofdvolumes zijn eenvoudig en compact met geïntegreerde garages en aanbouwen. Het maximale bouwoppervlak is 150 m^2. De twee kleinste bungalows aan de achterzijde van het plangebied zullen een afmeting krijgen van 10 bij 10 meter (vierkant). De vier andere bungalows richting de voorzijde krijgen afmetingen van 10 bij 15 meter. De maximale bouwhoogte is 4 meter. De daken zijn plat of licht hellend en bestaan uit één stuk, tevens zullen de woningen groen waterbergende daken krijgen. De toegepaste materialen worden alleen in hun natuurlijke verschijningsvorm gebruikt. Tot slot ligt voor de bungalows de nadruk op duurzame materialen en duurzame toepassingen, zoals een groen (waterbergend) dak.
Een verdere uitwerking van de bungalows, zoals hoogte en definitieve opzet is te vinden in het beeldkwaliteitsplan in bijlage 1.

De bungalows zijn met name bedoeld voor ouderen, waarbij zij zelf een kleinschalige woningen kunnen realiseren en kunnen wonen in deze gelijkvloerse bouwwerken. Om de bungalows te bereiken wordt gebruik gemaakt van een verkeersbestemming. Aan de westzijde van het plangebied wordt een groenbestemming mogelijk gemaakt, om zo groene uitstraling te waarborgen. De woningen zullen een hoogte van 4 meter hebben. Daarnaast blijft de groenstrook aan beide zijden behouden en zal deze worden beplant met bomen, wat de privacy van de omliggende woningen zal waarborgen.

In afbeelding 10 is de landschappelijke inpassing van het plangebied weergegeven. Het uitgangspunt is dat bestaande bomen zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Bij de inrichting van de kavels zal het aandeel verharding minimaal blijven. Er wordt gestreefd naar een parkachtig karakter met gras en bomen.



Afbeelding 10: *Inpassingsplan*

2.4 Vigerend bestemmingsplan

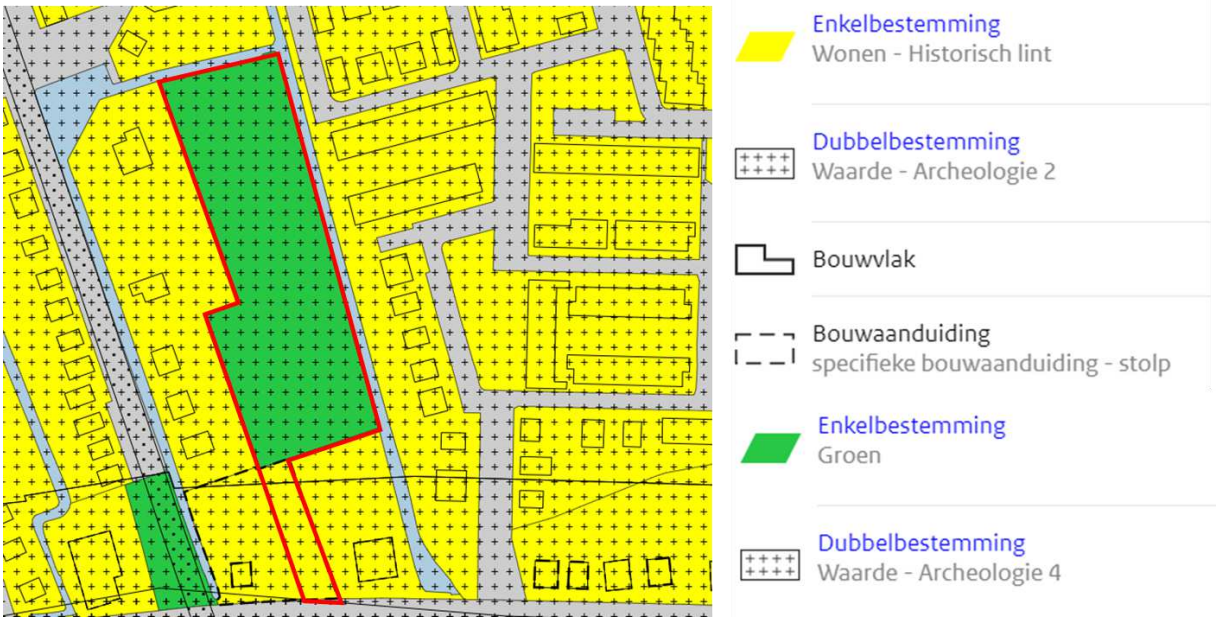
Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is ‘Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017’ (vastgesteld 21 december 2017’. Met dit bestemmingsplan heeft het plangebied vier bestemmingen: ‘Wonen – Historisch lint’, ‘Groen’, ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Archeologie 2’. Bij dit bestemmingsplan is een gerechtelijke uitspraak gedaan. De uitspraak heeft geen invloed op het plangebied.

Beoogde situatie

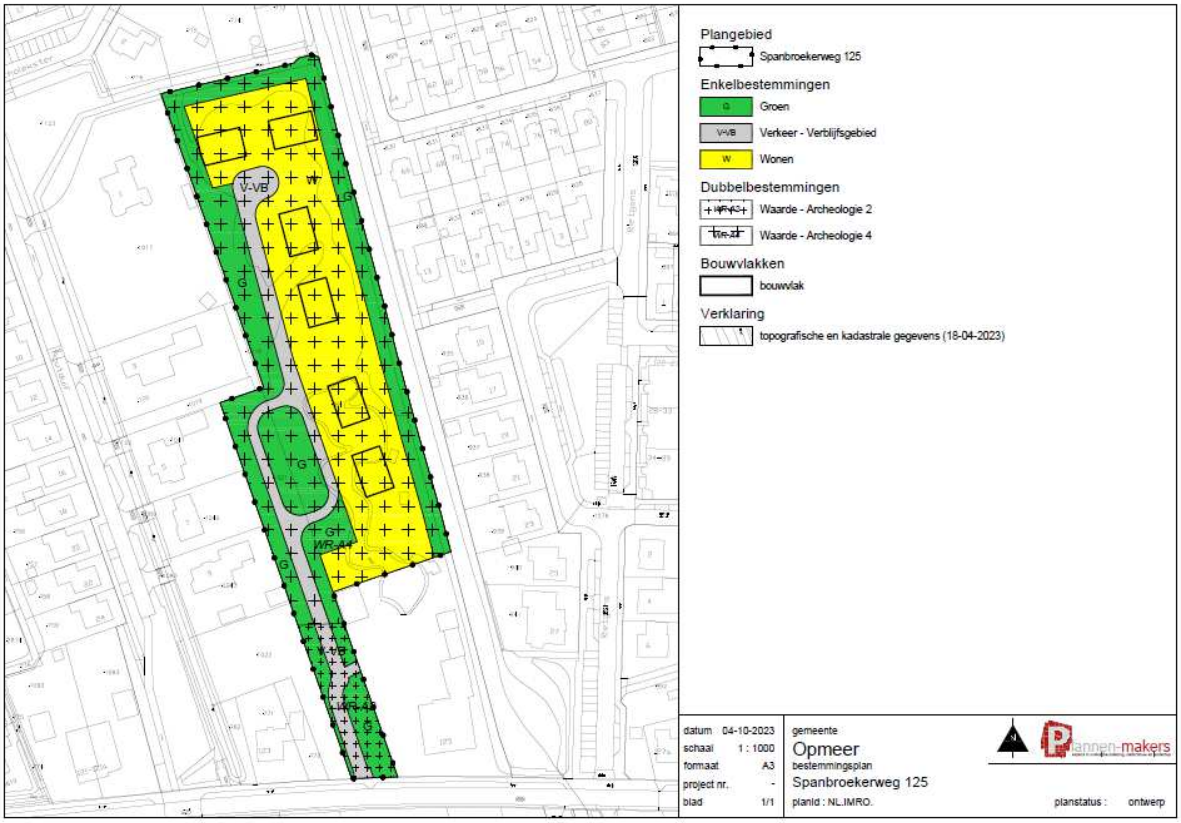
Ter plaatse van de bestemming ‘Wonen – historisch lint’ met de specifieke functieaanduiding ‘hovenier’ wordt de enkelbestemming ‘Groen’ en de enkelbestemming ‘Verkeer – verblijfsgebied’ mogelijk gemaakt. Verder wordt de huidige enkelbestemming ‘Groen’ omgezet naar de enkelbestemming ‘Wonen’.

Toetsing

In onderstaande afbeelding is de planlocatie weergegeven binnen het vigerende bestemmingsplan. In onderstaande alinea’s wordt per bestemmingsplan beschreven welke enkel- en dubbelbestemmingen er gelden evenals eventuele gebiedsaanduidingen. De stolp maakt geen onderdeel uit van het plangebied.



Afbeelding 11: *Vigerend bestemmingsplan, plangebied aangegeven in rood kader.*



Afbeelding 12: *Beoogd bestemmingsplan.*

Enkelbestemming – Wonen – Historisch lint
De gronden bestemd als ‘Wonen – Historisch lint’ zijn onder andere bestemd voor woonhuizen en bijbehorende bouwwerken al dan niet in combinatie met o.a. een bakkerbedrijf, een hovenier en een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Daarnaast regelt deze enkelbestemming de instandhouding en bescherming van aanduiding ‘karakteristiek' of 'specifieke bouwaanduiding - stolp' die ter plaatse is aangegeven. Daaraan ondergeschikt zijn wegen en straten, paden e.d., met daarbij behorende tuinen, erven en terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het planvoornemen maakt zes bungalows. De westzijde van de huidige bestemming ‘Wonen – Historisch lint’ wordt bestemd als ‘Groen’ en ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. Het nieuwe gebruik past deels binnen de huidige bestemming ‘Wonen – Historisch lint’, omdat *wegen en straten* en *groenvoorzieningen* mogelijk zijn. Echter, om de parkachtige uitstraling te waarborgen wordt binnen de nieuwe groenbestemming het bouwen van bouwwerken en het mogelijk maken van tuinen en erven niet toegestaan.

Enkelbestemming – Groen
De gronden bestemd als ‘Groen’ zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, recreatief medegebruik en ondergeschikte woonstraten, parkeervoorzieningen, waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen en daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het planvoornemen past niet binnen deze enkelbestemming, omdat binnen de bestemming ‘Groen’ gebouwen niet zijn toegestaan anders dan bij de daarvoor aangewezen aanduidingen ‘molen’, ‘hertenkamp’ en ‘ijsbaan’. Ook mogen de voor ‘Groen’ bestemde gronden niet voor woondoeleinden worden gebruikt en staan de bouwregels het bouwen van bungalowwoningen niet toe.



Dubbelbestemming – Waarde – Archeologie 2
De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

Het planvoornemen maakt ter plaatse van deze dubbelbestemming geen grondroerende werkzaamheden mogelijk over een oppervlakte groter dan 100 m^2 en dieper dan 0,40 m-mv. Het betreft namelijk het deel van de beoogde tuinbestemming. Hierdoor is het planvoornemen niet strijdig is met deze dubbelbestemming.

Dubbelbestemming – Waarde – Archeologie 4
De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

Het planvoornemen maakt geen grondroerende werkzaamheden mogelijk over een oppervlakte groter dan 2500 m^2 en dieper dan 0,40 m-mv, waardoor het planvoornemen niet strijdig is met deze dubbelbestemming. Het oppervlak van de bungalow woningen is in totaal maximaal 720 m^2. Hierdoor schaadt het plan de belangen van deze dubbelbestemming niet, omdat het oppervlak de getalsmatige grenzen niet overschrijdt.

3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Wet ruimtelijke ordening / Omgevingswet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering) uit. Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. De normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat praktische beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.
Naar verwachting treedt op 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder maar overzichtelijkere regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.
De NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan ook de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en nauwkeurig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Deze uitdagingen kunnen worden benaderd door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio’s
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen. Ook is er aandacht voor thema’s en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.
Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

Planspecifiek

Het planvoornemen is kleinschalig van aard, waardoor het raakvlak met de NOVI nihil is. Hierdoor schaadt het planvoornemen de belangen van de NOVI niet.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Rijksvaarwegen
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Het planvoornemen valt niet in een van de aangegeven projecten zoals benoemd in de Barro. Vanuit de Barro volgen dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voor dit plan.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ hieraan toegevoegd. Overheden dienen vanwege het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een nauwkeurige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een precieze benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een nauwkeurige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. De “treden” van de Ladder bevatten wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden. In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd.

Planspecifiek

Het planvoornemen voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling zoals gedefinieerd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Er worden namelijk 6 bungalows mogelijk gemaakt, de definitie van een steelijke ontwikkeling volgens de Bro betreft minimaal xx woningen. . Het nader toetsen van het planvoornemen aan de Ladder is dan ook niet noodzakelijk.

3.1.5 Conclusie Rijksbeleid

Het planvoornemen voldoet aan de gestelde eisen vanuit het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal- en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland

Op 19 november 2018 is de Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid vastgesteld door de Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland. Deze omgevingsvisie is de opvolger van de structuurvisie 2040 uit 2010.

De omgevingsvisie is een van de kerninstrumenten van de Omgevingswet. De Omgevingswet integreert een groot deel van de wetgeving op het gebied van ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De huidige wettelijk verplichte provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan en de Watervisie) komen te vervallen en gaan op in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving met onderliggende programma's.

In de Omgevingsvisie legt de provincie vast welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening. De visie dient als leidraad voor de manier waarop de ruimte zich de komende dertig jaar zou moeten ontwikkelen. De Omgevingsvisie NH2050 is in co-creatie tot stand gekomen met continue inbreng van een groot aantal partijen, professionals en inwoners.

Planspecifiek

Op basis van een analyse van thema's via de kaarten van de Omgevingsvisie NH2050 op Ruimtelijke Plannen wordt het plangebied in verschillende specifieke thema's ingedeeld. In de volgende paragrafen worden deze hoofd- en subthema's toegelicht voor het planvoornemen. Aansluitend worden de hoofd- en subthema's geconcludeerd.

3.2.1.1 Thema 1: Leefomgevingskwaliteit

Dit thema wordt in hoofdstuk 3 van de Omgevingsvisie NH2050 besproken. De hoofdambitie van dit thema betreft de balans tussen economische groei en leefbaarheid. De provincie past deze hoofdambitie toe in de hele provincie. Een belangrijk aspect van de leefbaarheid is een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Een goed beheer van de bestaande kwaliteit is nodig om (voor inwoners) de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te behouden en te versterken. Hierbij horen ook de toevoeging van (nieuwe) kwaliteiten.

Een goede ruimtelijke ordening draagt bij aan de gezondheid. Groen, water en voldoende stilte in de omgeving werken ontspannend en nodigen uit tot bewegen en te ontmoeten. Om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te borgen heeft de provincie twee basisrandvoorwaarden opgesteld.

Bij zowel de inrichting van de leefomgeving als het beheer daarvan moet volgens de ambitie worden voldaan aan de wettelijke basiskwaliteit voor een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier. De provincie wil toegroeien naar een woon-werkomgeving waar zo min mogelijk blootstelling is aan ongezonde en onveilige omstandigheden. In 2050 moeten de WHO-normen zijn behaald. Ook wordt gezorgd voor een goede milieukwaliteit voor biodiversiteit en gezonde voeding (basismilieukwaliteit).

Subthema 1: Ontwikkelingen en beheer passend bij landschap

Noord-Holland kent een unieke en rijke variatie aan (open) landschappen, ruimtelijke structuren, aardkundige en archeologische waarden, cultuurhistorie en gebouwd (wereld)erfgoed. Een ontwikkeling krijgt bijvoorbeeld alleen de ruimte als deze bijdraagt aan de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten die van toepassing zijn op het gebied.

Subthema 2: Nieuwe ontwikkelingen natuurinclusief
Bij alle ontwikkelingen wordt door de provincie gestreefd naar het vergroten van de biodiversiteit. Hierbij geldt het principe van natuurinclusief ontwikkelen. In de bebouwde omgeving kan de soortenrijkdom aan planten en dieren toenemen door de vergroening van waterbergingen, het nemen van maatregelen voor faunavoorzieningen in infrastructuur en het aanleggen van natuurvriendelijke bermen langs wegen.

Subthema 3: Clusteringen nieuwe ontwikkelingen bij knooppunten.
Nieuwe economische activiteiten en andere stedelijke activiteiten zouden volgens de provincie nabij knooppunten bij elkaar moeten worden gebracht. Dit levert mogelijkheden op voor de energietransitie, collectieve maatregelen in het versterken van klimaatrobuustheid, het uitwisselen van kennis en het optimaliseren van bereikbaarheid. Alhoewel clustering ook negatieve gevolgen kan hebben voor de leefbaarheid kan het ook leiden tot de vergroting van kansen om tot haalbare oplossingen te komen. Knooppunten zouden daarom in samenhang moeten worden ontwikkeld.

Subthema 4: Effecten ondergrond meegewogen
De manieren waarop de ondergrond wordt gebruikt nemen nog steeds toe, mede omdat er een tekort is aan ruimte boven de grond. Hierdoor wordt het belangrijker dat afwegingen het ruimtegebruik boven- en ondergronds, maar ook tussen de functies onderling in de grond goed gegrond zijn. Ook veiligheidsaspecten worden meegenomen, bijvoorbeeld het beperken van seismische risico's. Tot slot wordt ingezet op het beschermen van aardkundige en archeologische waarden.

Subthema 5: Samengang bewegingen
Leefomgevingskwaliteit schetst een kader voor de aangegeven bewegingen in de Omgevingsvisie. Het planvoornemen valt binnen het metropolitaanse landschap van de provincie Noord-Holland. Binnen dit landschap heeft de provincie de ambitie om de natuurwaarden te vergroten. Voor de omgeving van het planvoornemen geldt dat een groter worden recreatieve druk op het gebied, de inpassing van energietransitie-opgaven en kansen voor gedeeltelijk nieuwe agrarische activiteiten en klimaatadaptatie moeten worden meegenomen. Noord-Holland kent ook een aantal kwaliteiten. Voor de omgeving van het plangebied zijn het water, het veenweide landschap, fietsen (recreatie), harddraverij en varen belangrijke kwaliteiten.

3.2.1.2 Conclusie 'Leefomgevingskwaliteit'
Bij voorliggend plan worden 6 bungalows mogelijk gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied. Karakteristiek voor het landschap is het historische lint waarachter de ontwikkeling wordt gerealiseerd. Daarnaast heeft het huidige gebied een groenbestemming en wordt deze als privétuin gebruikt. Er is veel groen en water aanwezig. Het gebied wordt omringt door bomen die zicht op de omliggende bebouwing beperkt, waardoor een parkachtige omgeving ontstaat.

Met dit plan blijft deze uitstraling behouden, omdat er relatief weinig bebouwing wordt gebouwd en de bomen voor het overgrote deel behouden blijven. Ook door de toepassing van de lage bungalowwoningen past deze woontypologie binnen de bestaande structuur van de omgeving.

De kwaliteiten van de regio worden niet aangetast door het planvoornemen, omdat enerzijds in bestaand stedelijk gebied wordt gebouwd. Het betreft een ontwikkeling aan de binnenzijde van een bouwblok omringt door bomen waardoor eventueel nadelige effecten zoals aantasting van straatbeeld achterwege blijft. Daarnaast blijft de gehele ontwikkeling onder de archeologische onderzoeksgrens van 2.500 m^2 en 40 cm-mv, waardoor aantasting van eventueel aanwezige de archeologische en aardkundige waarden van de ondergrond niet verwacht wordt. . Daarnaast zijn ontwikkelingen bij knooppunten niet van toepassing voor het planvoornemen. Tot slot wordt een deel van de groenbestemming gecompenseerd door een deel van de huidige woonbestemming te bestemming als 'Groen', waardoor bestaande natuurwaarden behouden blijven.

3.2.1.3 Thema 2: Sterke kernen, sterke regio's

Dit thema wordt in hoofdstuk 6 van de Omgevingsvisie besproken. Dit thema beoogt handvaten te geven om de werkgelegenheid, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid op peil te houden. Maar ook om dorpen, steden en regio's de bestaande aanwezige identiteit te laten behouden of door te ontwikkelen. Verder bespreekt dit thema groen-binnenstedelijke kernen en dorpskernen die horen bij het regionale netwerk. Zij versterken dit netwerk en bieden bijv. een woon- en werkmilieu die passend is bij dit type kern. Kirtische succesfactoren zijn onder andere regionale samenwerken en afstemming voor verstedelijkingsopgaven, maar ook gebiedsgericht maatwerk voor ontwikkelingen in de regio.

Subthema 6: Concentreren in kernen, passend bij rol in regionaal netwerk

Dit subthema wordt als volgt omschreven:

'Uitgangspunt bij dit principe is dat ontwikkelingen zo veel mogelijk binnenstedelijk en –dorps plaatsvinden. Dit geldt voor alle kernen. De omvang waarin dit gebeurt wordt ingegeven door de vraag die er op dat moment is (meest actuele bevolkingsprognoses). Deze wordt afgelezen aan de hand van demografische ontwikkelingen (afspraken over uitleglocaties worden aan de actuele prognoses aangepast), periodieke monitors over woonwensen en woonbehoefte-onderzoeken. Deze ontwikkelingen en daaruit voortvloeiende afspraken worden regionaal ingevuld met ruimte voor maatwerk en herijking. De omvang en verschijningsvorm is passend bij de kernen waarbij grofweg drie typen kernen vallen te onderscheiden. Ook hier kan in regionale afstemming meer onderscheid in worden gemaakt.'

Omgevingsvisie Noord-Holland, artikel 6.12.

Belangrijke uitgangspunten binnen dit subthema zijn:

- Centrumsteden fungeren als kloppend hart voor de omliggende regio's;
- Groenstedelijke kernen bouwen;
- Dorpskernen zorgen voor behoud van voorzieningen in het landelijk gebied.

Kritische succesfactoren zijn regionale samenwerking, maar ook de aanpasbaarheid van bestaande woningvoorraad op feitelijke bevolkingssamenstelling en behoefte.

Subthema 7: Functies concentreren bij knooppunten + ontwikkeling vraaggestuurd

Dit subthema wordt als volgt omschreven:

'Binnen het regionale netwerk wordt bepaald hoe de kernen elkaar kunnen versterken. Hier is de bereikbaarheid niet altijd de grootste opgave. De opgave zit meer in de beschikbaarheid van mobiliteit. Kunnen er verschillende modaliteitsvormen naast elkaar bestaan? Waar mogelijk worden de veelgebruikte verbindingen versterkt. Door bepaalde functies of bestemmingen zoveel mogelijk te bundelen nabij een OV-, weg-, energie-, agri- en data-knooppunt, kunnen de verkeersstromen toenemen. Dat maakt een reguliere, hoogwaardige vorm van OV gerechtvaardigd en rendabel. Mobiliteit op maat, bijvoorbeeld mobility-as-a-service en burgerinitiatieven, kunnen bijdragen aan vergroting van mobiliteitsmogelijkheden.'

Omgevingsvisie Noord-Holland, artikel 6.13.

Kritische succesfactoren zijn onder andere een basisbereikbaarheid voor de kleine kernen naar de voorzieningen van een grote(re) kern of stad en samenwerking.

3.2.1.4 Conclusie ‘Sterke kernen, sterke regio’s’

Bij voorliggend plan worden 6 bungalows mogelijk gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied. Subthema 6 is voornamelijk van toepassing voor dit plan, omdat er wordt voldaan aan het uitgangspunt voor dit subthema; er wordt binnenstedelijk een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. De gemeente Opmeer heeft in haar reactie op het principeverzoek onderschreven dat er een steeds grotere vraag zal zijn naar ouderenwoningen in de gemeente.

Subthema 7 gaat ook in op de vraag naar woningen die gefundeerd is op woonbehoefteonderzoeken, demografische ontwikkelingen en periodieke monitors over woonwensen. In het woonbehoefteonderzoek van Bureau Stedelijke Planning, d.d. 17 januari 2023 met kenmerk 52100424, wordt het volgende benoemd:

‘Expertmeeting d.d. 12 september 2022:
De vraag naar kleine woonvormen wordt niet hoog ingeschat. Ouderen die vanuit een relatief grote eengezinswoningen willen verhuizen, hebben vaak een voorkeur voor een grondgebonden woning met minimaal 2 slaapkamers.’

Woonbehoefteonderzoek Westfriesland, blz. 58.

De woningen krijgen een oppervlak van maximaal 150 m^2 op basis van het BKP (bijlage 1). Dit is ruim voldoende om minimaal 2 slaapkamers mogelijk te maken. Daarnaast zijn de bungalows grondgebonden en ruim opgezet in een parkachtige omgeving. Dit zorgt voor een aantrekkelijk woonmilieu. Het planvoornemen voldoet daarom aan het thema ‘Sterke kernen, sterke regio’s’.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland

Op 21 januari 2023 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 1 januari 2023 en vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden.

De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen mogelijk maken, zoals woningbouw en de energietransitie. De provincie zet ook in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Er wordt gezocht naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Planspecifiek

Het planvoornemen valt in de thema’s ‘Bodemsanering’, ‘Ontgrondingen’ en ‘Regionale verdringingsreeks regio IJsselmeergebied’. Van het thema bodemsanering worden de belangen niet geschaad, omdat er geen bodembedreigende activiteiten met dit plan mogelijk worden gemaakt. Daarnaast valt het plan binnen de vrijstellingsplicht van de ontgrondingen, omdat er geen oppervlaktedelfstoffen worden gewonnen met het plan. Tot slot heeft het plan geen negatief belang van in het thema ‘Regionale verdringingsreeks IJsselmeergebied’, waardoor kan worden geconcludeerd dat het plan aansluit bij de Omgevingsverordening Noord-Holland.

3.2.3 Woonagenda provincie Noord Holland 2020-2025

De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet.
De algemene doelstelling in de woonagenda is: 'De provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen'. Dit is vervolgens uitgewerkt in speerpunten, richtinggevende principes en actiepunten:

Speerpunten:

1. Een woning voor iedereen:
    a. Adaptief en vraaggestuurd programmeren.
    b. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie.
    c. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod.
2. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie.

Richtinggevende principes:

1. De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
2. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie en helpt gemeenten hierbij door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.
3. De woningbouwprogrammering is regionaal en adaptief. De programmering houdt rekening met fasering en haalbaarheid, zodat de in het woonakkoord af te spreken regionale productiedoelstellingen kunnen worden gehaald.
4. De provincie geeft gemeenten ruimte om bij binnenstedelijke plannen nabij een OV-knooppunt en/of in een groeiregio hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose, om het woningtekort versneld in te lopen.
5. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningzoekenden nodig.
6. Betaalbaar en divers woningaanbod voor alle doelgroepen vraagt regionale afstemming en samenwerking.
7. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en gezondheid bewaakt de provincie de goede balans tussen economie, wonen, mobiliteit, natuur en landschap.
8. Woningbouw heeft een grote impact op het landschap, de natuur en de biodiversiteit, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. In de woonakkoorden maken we afspraken om woningbouw zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, actieve mobiliteit (gericht op fietsen en lopen) stimulerend, circulair en natuur- en landschapsinclusief te ontwikkelen en dit vroegtijdig bij de locatiekeuze en planontwikkeling mee te nemen.

Actiepunten:

1. Maatwerkafspraken in regionale woonakkoorden
2. We bieden kennis, meedenkkracht en hulp
3. Versnellen woningbouwproductie
4. Samenwerking stimuleren
5. Verduurzaming wonen
6. Meer flexibiliteit in de woningmarkt
7. Stimuleren circulair bouwen

8. Leveren van informatie en monitoring

Deze speerpunten, principes en actiepunten moeten helpen bij het oplossen van de grote woningbehoefte in de provincie. Wijziging ten opzichte van de voorgaande woonvisie is ook dat regionale afspraken ten aanzien van woningbouw niet meer in Regionaal Actie Programma's (RAP's) worden vastgelegd maar dat tussen gemeenten/regio en de provincie woonakkoorden worden gesloten.

Planspecifiek
In de woonagenda staat geformuleerd dat ‘vraag’-gestuurd gebouwd moet worden. Door het ‘vraag’-gestuurd bouwen wordt gebouwd waar behoeft aan is. Met het plan worden 6 grondgebouwen bungalowwoningen mogelijk gemaakt voor senioren. Zoals in paragraaf 3.2.4 en paragraaf 3.2.1.4 is beargumenteerd wordt aan de behoefte voor dit type woningen voldaan: de woningen zijn grondgebonden en worden voor lokale bewoners gebouwd. Het plan sluit daarmee aan op de Woonagenda van de provincie Noord-Holland.

3.2.4 Woonakkoord 2020-2025 regio West-Friesland en Provincie Noord-Holland (2020)
Met het woonakkoord 2020-2025 (een samenwerking van de regio West-Friesland en de Provincie Noord-Holland) worden de visie en de doelstellingen voor de woningbouwopgave geformuleerd. Het woonakkoord vervangt en is een herijking van het RAP Wonen 2017-2020. Met dit akkoord worden afspraken ten aanzien van samenwerking en de bijbehorende acties benoemd.

Planspecifiek
Bij voorliggend plan worden 6 bungalows mogelijk gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft een nieuwbouwproject. Binnen het woonakkoord wordt een demografische prognose besproken. Er is daarom voor dit thema toegelicht waarom het plan hieraan voldoet.

Het woonakkoord benoemt dat voor seniorenhuisvesting bewustwording moet worden gecreëerd over de huisvestingswensen van senioren bij gemeenten, corporaties en ontwikkelaars. In de demografische prognose voor West-Friesland voor de periode 2022-2032 wordt een sterke toename verwacht van huishoudens ouder dan 65 jaar. Het bouwen van aantrekkelijke grondgebonden woningen voor seniorenhuishoudens is onderdeel van het planvoornemen. Het plan sluit daarom aan bij het Woonakkoord 2020-2025 van de regio West-Friesland

3.2.5 Conclusie provinciaal- en regionaal beleid
Het planvoornemen voldoet aan de gestelde eisen van het beleid van Noord-Holland. Ook voldoet het plan aan het woonakkoord.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Opmeer

In 2012 heeft de raad van Opmeer de Structuurvisie 2025 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de verschillende ambities en ontwikkelingen op elkaar afgestemd en ruimtelijk vertaald. Het biedt een kader voor op te stellen ruimtelijke plannen en voor ondersteunende beleidsnota's.
De structuurvisie vervangt het 'intergemeentelijke structuurplan gemeenten Obdam, Wester-Koggenland en Opmeer'. De visie omvat een beschrijving van de onderdelen van de gemeente en een analyse van de bestaande kwaliteiten. Daarnaast zijn per thema of per gebied ambities benoemd.

Planspecifiek
In de structuurvisie is één relevante ambities benoemd voor het plangebied:

Uitgangspunt 3: Hoofdkern:
De gemeente heeft de ambitie om de functie van Opmeer-Spanbroek als hoofdkern voor de gemeente en centrum met een bovenlokale functie te behouden en verder uit te bouwen. Voorliggend plan sluit aan op deze ambitie omdat het plan bijdraagt aan huisvesting voor senioren.

Naast dit uitgangspunt wordt door de gemeente Opmeer geïnitieerd op centrum gerichte ontwikkeling (dat wil zeggen: collectief particulier opdrachtgeverschap). Hierdoor wordt de mogelijkheid tot zelfbouw ook bereikbaar voor mensen met lagere inkomens. Ook draagt het plan bij aan de keuzevrijheid om eigen woonwensen te realiseren. Het plan voorziet dan ook in deze behoeftes, omdat oudere mensen zelf kleinschalig kunnen bouwen en wonen door middel van de zes lage gelijkvloerse bungalows.

In januari 2021 is een start gemaakt met de opvolger van de structuurvisie, de Toekomstvisie Opmeer 2030. Deze visie is echter nog in ontwikkeling en vormt nog geen kader voor voorliggend

3.3.2 Lokale Woonvisie Gemeente Opmeer

De gemeente Opmeer heeft een woonvisie uitgebracht voor 2023-2028. De woonvisie benadrukt het belang van geschikte en betaalbare huisvesting voor alle leeftijden en situaties. Het hebben van een passende woning draagt bij aan de kwaliteit van leven, sociale interacties en deelname aan de gemeenschap. Belangrijke veranderingen in de woningmarkt worden beschreven, waaronder aanzienlijke prijsstijgingen, een nijpend woningtekort en demografische veranderingen zoals vergrijzing en migratie. De woonvisie fungeert als een richtinggevend beleidskader om woningbouwprojecten in de gemeente Opmeer te sturen. Het is ontworpen om de juiste woningen op de juiste plaatsen te realiseren, rekening houdend met actuele inzichten, ambities en de noodzaak voor een (versnelde) toename van woningbouw. Belangrijke thema's in de woonvisie zijn onder meer toekomstbestendig wonen, beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, nieuwbouw, en wonen in relatie tot zorg.
Input voor de woonvisie is verzameld via woonbehoefteonderzoeken, gesprekken met belanghebbenden zoals corporaties, zorgpartijen, dorpsraden en bewoners, en enquêtes onder bewoners. De woonvisie wordt geïntegreerd in verschillende beleidskaders, waaronder de Nationale Woon- en Bouwagenda, het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting, regionale woondeals en lokale samenwerkingsovereenkomsten.
Een uitvoeringsprogramma wordt gebaseerd op de woonvisie, met concrete maatregelen en instrumenten om de gestelde doelen te realiseren.

Planspecifiek

Het plan sluit nauw aan bij het thema's vergrijzing en toekomstbestendig wonen. De gemeente signaleert een tekort aan geschikte huisvesting voor senioren, aangezien veel ouderen van de nieuwe generatie de voorkeur geven aan grondgebonden woningen. De realisatie van gelijkvloerse, lage bungalows biedt een passend aanbod voor senioren die zelfstandig willen blijven wonen op de lange termijn. Deze woningen zijn ontworpen met het oog op levensloopbestendigheid, wat ook prioriteit heeft volgens de gemeentelijke woonvisie. Het feit dat de woningen toekomstbestendig zijn, maakt ze extra geschikt voor senioren. Bovendien kunnen zij hun eigen woonwensen vervullen. Hierdoor sluit het plan naadloos aan bij de Lokale Woonvisie van de Gemeente Opmeer.

3.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Het planvoornemen voldoet aan de gestelde eisen van het beleid van de gemeente Opmeer.

4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een ruimtelijke onderbouwing voor een omgevingsvergunning moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

4.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een milieueffectrapport (MER) moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor mer-plichtige activiteiten, zijn deze getalsmatige grenzen niet meer 'hard', maar hebben ze meer een indicatieve waarde.
Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een planmer moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een planmer is wettelijk verplicht wanneer:

- Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)mer noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan activiteiten mogelijk maakt die kunnen leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (dan is een passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Een project-mer of besluit-mer betreft een besluit op grond waarvan geen nader besluit mer- of (beoordelings-) plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer-(beoordelings)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een mer-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.
De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een mer-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (planmer). Ingeval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële mer-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

Planspecifiek
Voorliggend plan valt in categorie D11.2 ‘Stedelijk ontwikkelingsproject’. Het plan overschrijdt de getalsmatige grenzen van het Besluit m.e.r. (kolom C en D) niet.

Tabel 1: Categorie D11.2 met getalsmatige grenzen. Bron: Bijlage D van Besluit Milieueffectrapportage.

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

Dit betekent dat er sprake is van een vormvrije mer beoordeling. Voor voorliggend plan kan op basis van de in hoofdstuk 2 opgenomen beschrijving van het plan en hoofdstuk 4 de milieutechnische uitvoerbaarheid voldoende inzicht gegeven worden in de kenmerken, plaats en de potentiële milieugevolgen van het plan.

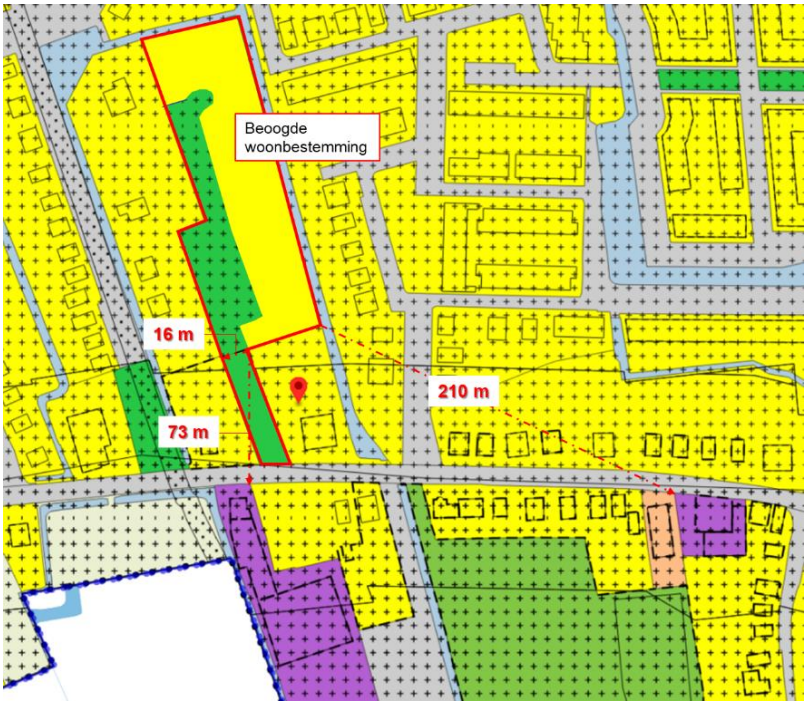
4.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.
Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Planspecifiek

Met dit plan worden 6 bungalows mogelijk gemaakt. In de omgeving zijn de volgende bedrijven te vinden:

- Een hoveniersbedrijf, direct aangrenzend op 16 meter afstand, gelegen aan de Spanbroekerweg 123.
  n.b. Dit bedrijf lijkt er ogenschijnlijk te zitten maar is niet als zodanig bestemd in het vigerende bestemmingsplan. Voor de volledigheid is het meegenomen in deze beoordeling.
- Een bedrijf met een maximale milieucategorie van 2 op een afstand van 73 meter aan de Spanbroekerweg 116;
- Een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg op een afstand van 210 meter aan de Spanbroekerweg 142;



Afbeelding 13: *Milieuzonering van bedrijven tov het plangebied. bron: Ruimtelijke plannen.*

Het plangebied is te typeren als een gemengd gebied, vanwege de verschillende functies aan de Spanbroekerweg en daaromheen. De aan te houden maximale richtafstand is 10 meter voor het hoveniersbedrijf. Voor het bedrijf van verkooppunt van motorbrandstoffen zonder LPG en het bedrijf aan de Spanbroekerweg 116 geldt een maximale milieucategorie van 2 waarbij een aan te houden afstand geldt van 10 meter. Aan deze minimale richtafstanden wordt voldaan, zie voorgaande afbeelding. Tevens zijn ook al woningen dichterbij gelegen dan de ontwikkeling in voorliggend plan waardoor deze dichterbij gelegen woningen al maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van die twee bedrijven. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder door spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functie belast mogen worden. De Wgh geeft ook aan in welke situaties door onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudentie zijn aanvullende onderzoek verplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Het planvoornemen maakt nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk. Hierdoor is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk, zie bijlage 1. De conclusie van dit onderzoek luidt:

De geluidbelasting op gevels van een nieuw te realiseren woningen aan de Spanbroekerweg bedraagt maximaal Lden= 40 dB inclusief de aftrek artikel 110g vanwege het wegverkeer op de Spanbroekerweg. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai niet overschreden. Het plan voldoet aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Op basis van bovenstaande conclusie vormt het aspect 'Geluidhinder' geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Ecologie

4.4.1 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Als de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet ook aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Het planvoornemen is om 6 bungalowwoningen mogelijk te maken in een bestaande groenbestemming. Mogelijk worden bosschages verwijderd dan wel bomen gekapt. Een ecologisch onderzoek is daarom noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd, zie bijlage 3. De conclusie van dit onderzoek luidt:

De beoogde ruimtelijke ingreep aan de Spanbroekerweg 125 te Spanbroek is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Indien de



takenhopen en de struiken langs de randen van de tuin worden verwijderd dient voorafgaand aan de werkzaamheden met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de takenhopen en de struiken een relevante functie heeft voor bunzing en hermelijn (soortenbescherming).

Om negatieve effecten omtrent gebiedsbescherming uit te sluiten, wordt preventief een berekening door middel van de AERIUS-Calculator uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar de separaat opgestelde rapportage. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Indien de takkenhopen en de struiken langs de noord- en oost kant van de tuin worden verwijderd dient aanvullend onderzoek naar bunzing en hermelijn uitgevoerd te worden. Voor de beoogde ontwikkeling dient aanvullend onderzoek naar hermelijn en wezel uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar bunzing en hermelijn wordt uitgevoerd middels het plaatsen van 4 wildcamera's/spoorbuizenmarterboxen per hectare voor minimaal 4 weken in de periode mei – augustus (actieve periode) (Handreiking Noord-Holland).

Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient rekenkundig inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een verhoging van stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Dit kan middels de AERIUS-Calculator. Hiervoor wordt verwezen naar de separaat opgestelde rapportage.

<u>Te treffen maatregelen:</u>

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).*
- *De snoei- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.*

Op basis van bovenstaande is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect 'Flora en Fauna' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.



4.4.2 Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

Op 15 juni 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld. Het PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van de toekomstige afname van stikstofdepositie kan vervolgens worden opgevuld door economische activiteiten die leiden tot een toename van stikstofdepositie. In de praktijk blijkt echter dat de afname van stikstofdepositie door de maatregelen niet gegarandeerd kan worden. Daarom heeft op 29 mei 2019 de Raad van State een uitspraak gedaan waarin de Raad oordeelt dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

Op 10 maart 2021 is een nieuwe Stikstofwet vastgesteld en op 18 juni 2021 het besluit gepubliceerd die de wet nader uitwerkt. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering regelt onder meer drie resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. Door deze maatregelen gelden er nieuwe uitgangspunten voor een stikstofberekening. Zo moet de bouwfase per 2 november 2022 worden meegenomen in de stikstofberekening. Daarnaast moet ook de gebruiksfase worden meegenomen in de berekening.

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden ontstaan door stikstofemissies en -deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator (update april 2023, versie 2022.1).

Planspecifiek

Voor het planvoornemen is met de Aeriuscalculator onderzocht wat het effect van de aanlegfase en de gebruiksfase is op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden, zie bijlage 4. De conclusie van deze Aeriusberekening luidt:

De berekening is uitgevoerd op 6 december 2023 met de actuele Aeriuscalculator (versie 2023.0.1).
Het effect vanuit de aanleg- en gebruiksfase op Natura 2000-gebieden is 0,00 mol N/ha/j.
Er kan worden geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de norm. Het plan,.. kan op basis van voorliggende Aeriusberekening doorgang vinden

Op basis van bovenstaande vormt het aspect ‘Stikstofdepositie’ geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Met dit plan worden 6 bungalows mogelijk gemaakt op een groenbestemming. Deze gronden hebben een lagere bodemkwaliteitsklasse dan de beoogde woonfunctie van de gronden. Hierdoor is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk, zie bijlage 5. De conclusie van dit onderzoek luidt:

In opdracht van Plannen-makers heeft Inventerra in mei 2023 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 verricht op de locatie aan de Spanbroekerweg 125 te Spanbroek. De onderzoekslocatie, met een oppervlakte van 8.500 m2, is in gebruik als de tuin van Spanbroekerweg 125.

De aanleiding voor het bodemonderzoek is de voorgenomen bestemmingswijziging en aanvraag van een Omgevingsvergunning in verband met de geplande nieuwbouw van diverse woningen. Het doel is het vaststellen van de huidige bodemkwaliteit en of deze bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het huidige en toekomstige gebruik.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk verdacht voor bodemverontreiniging met bestrijdingsmiddelen (OCB), zware metalen en PAK.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de zintuiglijk onverdachte boven- en ondergrond niet verontreinigd is met de onderzochte stoffen. In het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuizen 103 en 113) zijn licht verhoogde concentraties barium en zink (peilbuis 113) aangetoond; deze worden beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentraties.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese 'verdacht voor verontreiniging' verworpen te worden. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het terrein geschikt geacht voor de huidige en de toekomstige bestemming.

Op basis van bovenstaande vormt het aspect 'Bodem' geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

***Tabel 1:** Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit.*

Stof	**Toetsing van**	**Grenswaarde**	**Advieswaarde** (WHO)
Stikstofdioxide (NO2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m³	10 µg / m³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m³	
Fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m³	15 µg / m³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m³	
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m³	5 µg / m³

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10}.



Planspecifiek
Een plan blijft in de regel onder het NIBM-criterium waardoor niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m2. In het onderhavig plan is hiervan geen sprake. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Om te beoordelen of de bestaande luchtkwaliteit voldoende is in het kader van een goede ruimtelijke ordening is de kaart van Atlas Leefomgeving geraadpleegd.. Uit de waarden van de kaart van Atlas Leefomgeving zijn geen aanvullende maatregelen van toepassing, zie tabel 2.

Tabel 2: *NSL-waardes NO2, PM2,5 en PM10 voor het jaar 2020 ter plaatse van het plangebied.*

Stof	Waarde µg / m³, rekenjaar 2020	Grenswaarde µg / m³	Advieswaarde (WHO) µg / m³
Stikstofdioxide (NO2)*	11,3	40	10
Fijn stof (PM10)*	14,7	40	15
Fijn stof (PM2,5)*	7,3	25	5

Uit bovenstaande tabel blijkt ook dat ruimschoots aan de wettelijke normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Het is in de lijn der verwachting dat in 2030 de luchtkwaliteit verder zal verbeteren. Het aspect 'Luchtkwaliteit' vormt daarom geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar
Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en kampeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico
Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het bouwen van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het bouwen van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkt kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Als een goede onderbouwing wordt gegeven dan kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een

bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de risicovolste bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken.

Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag over de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Een onderdeel van het Bevt houdt in dat voor sommige transportassen rekening moet worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG.). Het PAG. is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening moet worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

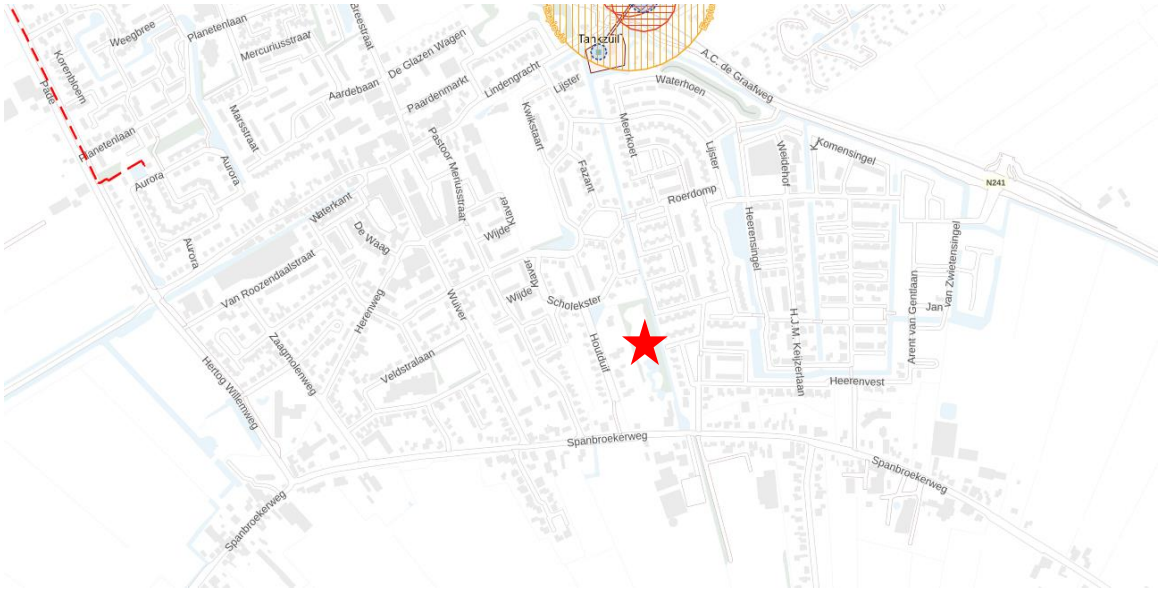
Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risico verhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hoge druk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Voor het planvoornemen is de risicokaart van Atlas Leefomgeving geraadpleegd, zie de afbeelding op de volgende pagina.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Op 940 meter afstand ligt een buisleiding (W-574-07) met een uitwendige diameter van 168 mm en een werkdruk van 4000 kpa. De buisleiding ligt buiten de 1% letaliteitszone die geldt voor het plangebied, waardoor een uitgebreide onderbouwing achterwege kan blijven. Tot slot ligt een tankstation op circa 465 meter afstand van het plangebied. De gemeten afstand is ruim voldoende voor het plangebied, waardoor een uitgebreide onderbouwing ten aanzien van het groepsrisico achterwege kan blijven. Het aspect ‘Externe veiligheid’ vormt geen belemmering voor het planvoornemen.



Afbeelding 14: *Risicokaart van het plangebied, aangeduid met rode ster. Bron: Atlas Leefomgeving.*

brandweer
In het kader van het vooroverleg heeft de veiligheidsregio samen met de brandweer gereageerd op voorliggend plan. In de reactie is aangegeven dat er geen opmerkingen zijn ten aanzien van de motivatie voor Externe Veiligheid. Ten aanzien van de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de beschikbaarheid van blus-watervoorzieningen is opgemerkt dat nog niet inzichtelijk is of er voorzien wordt aan afdoende bereikbaarheid, voldoende offensieve bluswatervoorziening en een opstelplaats voor een redvoertuig.

Voor de bereikbaarheid heeft overleg plaatsgevonden met de brandweer. In voorliggend plan is ontsluiting via een tweede alternatieve route niet mogelijk omdat het een langgerekte kavel betreft die aan noord-, oost- en westzijde omsloten is door water en of woningen. In overleg is bepaald dat een gelijkwaardige oplossing gerealiseerd kan worden door de ontsluitingsweg uit te voeren met een minimale breedte van 6 meter. Om de verharding in het plangebied te beperken zullen de buitenste 50cm aan weerszijde van die weg in grastegels uitgevoerd worden.

Voor de onderdelen bluswatervoorziening en opstelplaats is aangegeven dat daar op getoetst zal worden bij de toekomstige omgevingsvergunning voor het bouwen. Bij de omgevingsvergunning zal voldaan worden aan de *'Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid VRNHN 2021'* of de dan geldende opvolging daarvan. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat niet aan deze voorwaarde voldaan kan worden.

4.8 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Het melden dient meteen te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Planspecifiek

Het planvoornemen is om zes bungalows woningen mogelijk te maken met een maximaal oppervlak van in totaal 720 m^2. Het planvoornemen overschrijdt de getalsmatige grenzen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' niet. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' worden de getalsmatige grenzen ook niet overschreden, omdat het plan hier geen fundering of andere grondroerende werkzaamheden mogelijk maakt. Op basis van bovenstaande vormt het aspect 'Archeologie' geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hooggehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt over water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 geadviseerd over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21ste eeuw worden twee keuzes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- Vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer met de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de Waterwet is het bij elkaar brengen van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door een watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische toepassing van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in een aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan 2022-2027

Het NWP (maart 2022) bevat de belangrijkste punten van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren. Onderdelen hiervan zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen over klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren.

Vanwege Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water

nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo werken we al in de geest van de Omgevingswet. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstroming risicobeheersplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma-invulling aan de Europese richtlijnen voor water.

Waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Het beleid van Waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is vastgelegd in het Waterplan 2022-2027. In dit plan zijn beleid en wetgeving van hogere overheden en van HHNK zelf nader uitgewerkt. Hoofddoel van het plan is om het beheergebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing.

Planspecifiek
In de hierna beschreven onderdelen wordt ingegaan op de aspecten over water. Deze zijn het bestaand watersysteem, het lozen van afvalwater, uitloogbare materialen, hemelwater, watercompensatie en de watersleutel.



Afbeelding 15: *Leggerkaart wateren. Bron: HHNK.*

Bestaand watersysteem
Het planvoornemen grenst aan een primaire watergang en een secundaire watergang. Om de waterpartij en langs de secundaire en primaire watergang is een beschermingszone opgenomen. De omschrijving voor een beschermingszone luidt (o.b.v de toelichting van de legger):

Een aan een waterstaatswerk grenzende zone, waarin ter bescherming van dat werk voorschriften en beperkingen kunnen gelden, zoals vastgesteld in de keur van het hoogheemraadschap.

Het onderhoud van de waterloop wordt uitgevoerd door de aangrenzende eigenaren. Het onderhoud van de oostelijke watergang kan ongewijzigd uitgevoerd worden na realisering van voorliggend plan. Daarnaast is in de onderstaande uitsnede van de legger een vijver afgebeeld. Deze is in de feitelijke situatie niet aanwezig. In overleg met het waterschap is bepaald dat er geen aanvullende beheersmaatregelen gelden als gevolg van deze aangegeven vijver.

Lozen van afvalwater
De bungalowwoningen zullen alleen huishoudelijk afvalwater generen dat geloosd wordt op het gemeentelijk riool.

Uitloogbare materialen
Voor de bouw van de bungalowwoningen worden zo min mogelijk uitloogbare materialen toegepast.

Hemelwater
Het hemelwater wordt geloosd op het omliggende maaiveld waarbij het in de bodem infiltreert.

Waterberging en verhard oppervlak
Het huidige plangebied bestaat uit een graslandschap en een waterpartij. Bij de uitwerking van een plan moet het oorspronkelijke oppervlak open water worden gehandhaafd. Om het watersysteem niet te verzwakken, kan verhardingstoename gecompenseerd worden door extra oppervlaktewater te graven, of door alternatieve waterbergingen te plaatsen zoals wadi's of waterbergingskratten onder bijvoorbeeld de bestrating. Het graven van extra oppervlaktewater heeft vaak de voorkeur. In het beheersgebied van het waterschap HHNK geldt de vuistregel dat tussen de 800 m^2 en 2.000 m^2 verhardingstoename daarvan minimaal 10 procent van de toegenomen verharding gecompenseerd wordt door extra oppervlaktewater te graven, in hetzelfde peilgebied.
Onderstaand is de toename van de verharding aangegeven. Hierbij geldt dat het oppervlak van de bungalows voor 50% meegerekend zijn omdat deze worden voorzien van groene waterbergende daken. Dat is ook zo voorgeschreven in het beeldkwaliteitplan zie bijlage 1. Daarnaast wordt de bestrating in het plangebied in halfverharding uitgevoerd dus dit oppervlak is eveneens voor 50% meegerekend.

De verhardingstoename in het gebied bedraagt:
- 2 bungalows met een grondoppervlak van 100 m^2: 2 x 100 x 50% = 100 m^2
- 4 bungalows met een grondoppervlak van 150 m^2: 4 x 150 x 50% = 300 m^2
- Tuinverharding bij bungalow ca. 25 m2: 6 x 25 = 150 m^2
- Bestrating incl. parkeerplaatsen ca. 850 x 50% = 425 m^2

De totale verharding in het plangebied neemt daarmee met ca. 975 m^2 toe. 10% van deze verhardingstoename dient derhalve gecompenseerd te worden. Derhalve wordt in het plangebied 975 x 10%, is 97,5 m^2 extra open water gegraven.



Afbeelding 16: *locatie watercompensatie.*

Digitale watertoets

De digitale watertoets is voor het planvoornemen uitgevoerd, zie bijlage 6. De normale procedure moet bij het Waterschap worden gevolgd. Deze waterparagraaf is ter controle naar het waterschap toegezonden. Het waterschap heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg gereageerd op het plan. Op aanwijzen van het waterschap is de oppervlakteberekening voor het te compenseren water opgenomen.

Op basis van bovenstaande argumentatie vormt het aspect ‘Water’ geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

Parkeerplaatsen

Op 6 januari 2017 is de Nota parkeernomen 2016 van de gemeente Opmeer vastgesteld. Volgens het Nota zijn voor het plangebied de CROW-kentallen ten aanzien van parkeren van toepassing. Het plangebied ligt de rest bebouwde kom in een weinig stedelijk gebied op basis van de kaart van het CBS (Omgevingsadressendichtheid buurten, 2020). Voor het plangebied geldt per woning een gemiddelde parkeerbehoefte van 1,8 parkeerplaatsen per woning (CROW-publicatie 381, december 2018). In totaal moeten er voor alle woningen 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd om het aandeel bezoekers op te vangen (0,4 parkeerplaatsen per woning, >120 m^2). Dit leidt tot 12 parkeerplaatsen in totaal. Binnen het plangebied is aan de voorkant voldoende ruimte om dit aantal parkeerplaatsen te realiseren. Een deel van de parkeerplaatsen wordt op eigen terrein gerealiseerd, 6 in totaal. Langsparkeerplaatsen worden ter plaatse van het ovale verkeersgebied mogelijk gemaakt, 8 in totaal. Hierdoor is meer ruimte voor groen mogelijk.

Verkeersgeneratie

Het planvoornemen genereert in weinig stedelijk rest bebouwde kom minimaal 7,8 vervoersbewegingen en maximaal 8,6 vervoersbewegingen per etmaal per woning. In totaal worden er maximaal 8,6 * 6 = 51,6 vervoersbewegingen per etmaal door de bungalowwoningen gegenereerd. De aanwezige verkeerstructuur kan deze extra vervoersbewegingen aan. Het aspect ‘Verkeersgeneratie’ vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van twee woningen mogelijk. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het vigerende plan ‘Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017’. Tot slot is aangesloten bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Onderstaande beschrijving is een algemeen beschrijving van bestemmings- of wijzigingsplanregels. Omdat verwezen wordt naar het moederplan zijn de regels in dit plan zeer beknopt.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte). De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels
Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat door het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Artikel 1 Groen
De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor het gebruik als tuin. Bebouwing is hier niet toegestaan; enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde. De regels voor ‘Groen’ zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan ‘Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017’. De planregels zijn daar waar nodig aangepast om de beoogde uitstraling van het plan mogelijk te maken.

Artikel 2 Verkeer – Verblijfsgebied
De gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied’ zijn bestemd om de bungalowwoningen planologisch mogelijk te maken. De regels voor ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan ‘Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017’. De planregels zijn daar waar nodig aangepast om de inpassing van het planvoornemen mogelijk te maken.

Artikel 3 Wonen
De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd om de bungalowwoningen planologisch mogelijk te maken. De regels voor ‘Wonen’ zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan ‘Herziening Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek 2017’. De planregels zijn echter aangepast om de bouwmogelijkheden van het plan en de beoogde uitstraling van het plan mogelijk te maken.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 2 *en Artikel 5 Waarde – Archeologische verwachting* 4
Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de gronden waar mogelijk archeologische waarden in de grond zitten aangeduid met ‘Waarde – Archeologische verwachting 2’ en ‘Waarde – Archeologische verwachting 2’. Met deze dubbelbestemmingen blijven de eventueel aanwezige waarden in de ondergrond afdoende beschermd.

6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Vanwege de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid op een andere manier is gegarandeerd.

De procedurekosten voor het plan worden door de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Ook wordt een anterieure overeenkomst en/of een planschadeovereenkomst tussen de gemeente Opmeer en de initiatiefnemer gesloten.

Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Participatie

Er is op 06-06-2023 een informatiebrief verzonden aan alle omwonenden die grenzen aan het plangebied (ca. 21 adressen). Middels deze brief zijn omwonenden uitgenodigd voor een informatieavond op locatie welke heeft plaatsgevonden op 06-07-2023. Bij de brief is een concept-tekening van het bouwplan gevoegd en een korte toelichting op het plan. Tijdens de informatieavond is er een uitgebreide toelichting gegeven op het plan en daarbij zijn er ook veel vragen van omwonenden beantwoord. Tijdens de informatieavond was het grootste deel van de genodigden aanwezig. Een veel gehoorde opmerking ging over het in stand houden van de bomen en het groen dat op dit moment aanwezig is. Omdat dit ook het uitgangspunt is van de initiatiefnemer, is het bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van dit gesprek door een 'groenstrook' van ca. 6m breed in het bestemmingsplan op te nemen langs de bebouwing. Hierdoor is beter vastgelegd dat de bestaande bomen en begroeiing niet zullen worden verwijderd. Naast het behoud van de bestaande Flora en Fauna, is ter sprake gekomen dat het fijn zou zijn al de overlastgevende werkzaamheden (zoals heiwerk) te kunnen worden gebundeld zodat de overlast voor omwonenden minimaal is. We hebben aangegeven dit mee te nemen naar de kopers van de bouwkavels.

Op 30-11-2023 is er een informatiebrief verzonden aan alle omwonenden die grenzen aan het plangebied (ca. 21 adressen), om te informeren over het feit dat het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van het gesprek dat eerder is gevoerd en dat het bestemmingsplan ter inzage zou komen op korte termijn. Er is afgesproken met de omwonenden dat ze actief op de hoogte zouden brengen van dat moment, zodat iedereen alsnog de mogelijkheid krijgt om te reageren. In december 2023 is het plan ter inzage gekomen.

Wettelijk vooroverleg

De gemeente heeft het ontwerpbesluit van het bestemmingsplan toegezonden aan de betreffende instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg. De Provincie heeft gereageerd dat het plan geen provinciaal belang bevat omdat het binnenstedelijk gebied betreft en minder dan 12 woningen omvat. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat de waterparagraaf nog niet helemaal voldoet en dat ook de watercompensatieberekening nog aangepast dient te worden. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in de toelichting, paragraaf 4.9, van het plan. Tot slot heeft de Veiligheidsregio/Brandweer gereageerd dat niet voldaan wordt aan de handreiking bluswatervoorziening. In overleg met de

Brandweer is afgesproken om de toegangsweg te verbreden zodat aan de doelstelling van de handreiking voldaan kan worden. Dit is eveneens beschreven in de toelichting paragraaf 4.7.

Zienswijzen
De ontwerpbeschikking is voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. De ter inzage periode liep van 21-12-2023 tot 1-2-2024. In deze periode zijn 9 zienswijzen ingediend op het plan. De zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Afbeelding 12 in de toelichting wordt aangepast met de juiste situatie.
- In paragraaf 3.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de actuele Woonvisie beschreven.
- In het beeldkwaliteitsplan wordt concreet opgenomen dat de woningen worden voorzien van groene waterbergende daken.

De nota van zienswijzen met de volledige beantwoording is opgenomen in bijlage 7. Tegen het definitieve besluit van de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen alleen belanghebbenden in beroep gaan bij de Raad van State.

7 Bijlagen

1. Beeldkwaliteitsplan, Plannen-makers, mei 2023;
2. Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai, Weel Geluidadvies, kenmerk: PLA.23.03, 10 mei 2023;
3. Quickscan Wet natuurbescherming Spanbroekerweg 125 te Spanbroek, Blom Ecologie, kenmerk: 2022.0196, 26 mei 2023;
4. Aeriusberekening Spanbroekerweg 125 te Spanbroek, Plannen-makers, 6 december 2023;
5. Verkennend bodemonderzoek, Inventerra, kenmerk: 22-2056-R01ML juni 2023;
6. Watertoets, Plannen-makers, 21 april 2023;
7. Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Spanbroekerweg 125, gemeente Opmeer, 7 mei 2024

Spanbroekerweg 125

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	12
Artikel 5	Wonen	14
Artikel 6	Waarde - Archeologie 2	16
Artikel 7	Waarde - Archeologie 4	18
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**20**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 9	Algemene bouwregels	21
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 13	Voldoende parkeergelegenheid	25
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**26**
Artikel 14	Overgangsrecht	26
Artikel 15	Slotregel	27

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Spanbroekerweg 125, met identificatienummer NL.IMRO.0432.BPSpanbroek125-ON01 van de gemeente Opmeer;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis gebonden beroep of bedrijf

het uitoefenen van een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch, of hiermee gelijk te stellen gebied.

1.6 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.7 archeologisch deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie;

1.8 archeologisch monument

een terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 door het Rijk is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.9 archeologisch onderzoek

een onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden) verricht door een daartoe bevoegde instantie;

1.10 archeologisch onderzoeksgebied

een gebied met een daaraan toegekende hoge archeologische verwachting vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.11 archeologisch waardevol terrein

een terrein waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

1.12 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.13 bebouwingsgebied

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

1.14 bed and breakfast

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.15 beperkt kwetsbaar object

1. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en
   2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
2. kantoorgebouwen, voorzover zij niet in lid 1.74 onder c, vallen;
3. hotels en restaurants, voorzover zij niet in lid 1.74 onder c, vallen;
4. winkels, voorzover zij niet in lid 1.74 onder c, vallen;
5. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
6. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet in lid 1.74 onder d, vallen;
7. bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet in lid 1.74 onder c , vallen;
8. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
9. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.16 bestaand

1. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken en werken, en werkzaamheden: bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan;
2. ten aanzien van het overige gebruik: bestaand ten tijde van het in werking treden van dit plan;

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.20 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.23 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.24 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.26 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.27 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.28 ecologische waarden

de abiotische en biotische waarden van een gebied;

1.29 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.30 erker

een hoek- of rondvormig aan de voor- en/of zijkant uitgebouwd deel van een hoofdgebouw;

1.31 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.32 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.33 gebruiksmogelijkheden

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed;

1.34 geluidbelasting vanwege het wegverkeer

de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.35 geluidsgevoelig object

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.36 hogere grenswaarde

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.37 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.38 hoofdverblijf

een gebouw of een deel van een gebouw dat fungeert als de vaste woonplaats van de betrokkene, hetgeen kan blijken uit de gemeentelijke basisadministratie of andere bewijsmiddelen;

1.39 huishouden

één of meer personen in een woning of een woonruimte, waarbij, indien er sprake is van meerdere personen, continuïteit in de samenstelling van de bewoners is en onderlinge verbondenheid tussen de bewoners door het gemeenschappelijk gebruiken van voorzieningen, zoals woonkamer, keuken en sanitair;

1.40 internethandel zonder fysieke bezoekmogelijkheid

een internetwinkel, met de daarbij behorende opslag en logistiek, waarmee de klant op geen enkele manier fysiek in contact staat. Alle klantcontacten en transacties verlopen digitaal en verzending van goederen gebeurt uitsluitend per post;

1.41 kap

een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;

1.42 kleinschalige duurzame energiewinning

winning van energie uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en waarvan de bronnen in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar zijn, zoals zon, wind, water, aard- en omgevingswarmte;

1.43 kwetsbaar object

1. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens als bedoeld in onderdeel b, onder a;
2. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
   a. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
   b. scholen, of
   c. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
3. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
   a. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m 2 per object, of
   b. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m 2 bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m 2 per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
4. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.44 natuurlijke waarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied. Onderdeel van de natuurlijke waarden vormt steeds een beoordeling van de soortbescherming op basis van de Flora- en faunawet;

1.45 normaal onderhoud

het onderhoud dat, gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.46 normaal onderhoud (in het kader van archeologie)

onderhoudswerkzaamheden, als het vervangen van bestrating en dergelijke, die niet leiden tot verstoring van de ongeroerde bodem;

1.47 nutsvoorzieningen

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.48 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.49 peil

1. indien op het land wordt gebouwd:
   a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
   b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
2. indien in het water wordt gebouwd: de hoogte van het gemiddelde waterpeil;

1.50 permanente bewoning

bewoning als hoofdverblijf;

1.51 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.52 prostitutiebedrijf

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, prostitutie wordt verricht.

Onder een prostitutiebedrijf wordt in ieder geval verstaan: een erotische-massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.53 straat- en bebouwingsbeeld

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

1. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
2. een goede hoogte-/breedte-verhouding tussen de bebouwing onderling;
3. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.54 voorkeursgrenswaarde

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.55 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.56 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel, die gericht is op de hoofdtoegang van het perceel;

1.57 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Bij een afzonderlijk huishouden moet het gaan om personen of een groep personen waarbij er sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling zoals een traditioneel gezin;

1.58 woonhuis

een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.59 woonsituatie

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en een redelijk uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. speelvoorzieningen;
c. bebouwing;

met daaraan ondergeschikt:

a. parkeervoorzieningen;
b. tuinen, erven en terreinen;
c. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;

de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.3.1 Vergunningsplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. het kappen van bomen en verwijderen van opgaande beplanting;

3.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid artikel 3 lid 3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering en vergund zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

3.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de groene hoofdstructuur.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsergunning vereist:

1. het kappen van bomen;
2. het verwijderen van opgaande beplanting.

4.1.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid artikel 4 lid 1.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

1. normaal onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering en vergund zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

4.1.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de structurele laanbeplanting die deel uitmaakt van de groene hoofdstructuur;

4.2 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen;
b. voet- en fietspaden;
c. kunstwerken;
d. bermen en beplaning;
e. groenvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen.

met daaraan ondergeschikt:

a. ondergrondse nutsvoorzieningen;
b. tuinen en erven;
c. waterlopen en partijen

met daarbijbehorende

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.3 Bouwregels

4.3.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd.

4.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

4.4 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;

met daaraan ondergeschikt:

a. wegen en straten;
b. paden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbijbehorende:

a. tuinen, erven en terreinen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
c. het aantal hoofdgebouwen per bouwvlak bedraagt ten hoogste één;
d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen,
e. een hoofdgebouw zal worden afgedekt met een plat dak.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied mag niet meer bedragen dan :
    1. 50% van het bebouwingsgebied, in geval het bebouwingsgebied kleiner is dan of gelijk is aan 100 m²;
    2. 50 m² vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², in geval het bebouwingsgebied groter is dan 100 m² en kleiner is dan of gelijk is aan 300 m²;
    3. 90 m² vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m² tot een maximum van in totaal 150 m² in geval het bebouwingsgebied groter is dan 300 m²;
c. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
d. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 m;
e. in afwijking van het bepaalde onder a mag een uitgebouwd bijbehorend bouwwerk aan de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,25 m bedragen;
    2. de diepte van het bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 1,50 m bedragen;
    3. de oppervlakte zal ten hoogste 8 m² bedragen;
f. in afwijking van het bepaalde onder a mag een ander bijbehorend bouwwerk dan bedoeld onder e in het voorerfgebied worden gebouwd, mits:

1. 1,00 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
2. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de perceelgrens en/of openbaar gebied c.q. waterloop ten minste 1,50 m bedraagt;
3. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied samen met die in het achtererfgebied niet meer bedraagt dan 50% van het voorerfgebied en bebouwingsgebied gezamenlijk.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bedrijven anders dan ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden.

5.4.2 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Een aan huis gebonden beroep of bedrijf mag worden uitgeoefend onder de volgende voorwaarden:

a. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner, die maximaal één werknemer in dienst mag hebben;
b. het beroep of bedrijf kan door zijn beperkte omvang in de woning met behoud van de woonfunctie worden uitgeoefend;
c. het betreft niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
d. het betreft geen horeca of bedrijfsactiviteiten die in bijlage 1 zijn aangeduid als hoger dan categorie 1;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met een aan huis gebonden beroep of bedrijf ;
f. er internethandel zonder fysieke bezoekmogelijkheid is toegestaan;
g. het oppervlak in gebruik voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf bedraagt ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning, met een absoluut maximum van 40 m²;
h. het beroep of bedrijf mag uitsluitend worden uitgeoefend in de woning.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
b. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
c. de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet kunnen worden verstoord.

6.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen over een groter oppervlak dan 100 m²;
b. het rooien of vellen van houtopstanden over een groter oppervlak dan 100 m²;
c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 100 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;
d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden met een groter oppervlak dan 100 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m ;
e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage over of met een groter oppervlak dan 100 m² en op een grotere diepte dan 0,35 m;
f. het in de grond brengen van voorwerpen over een groter oppervlak dan 100 m² op een grotere diepte dan 0,40 m ;
g. het verrichten van graafwerkzaamheden over een groter oppervlak dan 100 m² en dieper dan 0,40 m;
h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen

en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een groter oppervlak dan 100 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m.

6.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid artikel 6 lid 3.1is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken en het sleufloos draineren;
b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

6.3.3 Toetsingscriteria

De in artikel 6 lid 3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits:

a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad; dan wel
c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

6.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
b. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
c. de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet kunnen worden verstoord.

7.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen over een groter oppervlak dan 2.500 m²;
b. het rooien of vellen van houtopstanden over een groter oppervlak dan 2.500 m²;
c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 2.500 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;
d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden met een groter oppervlak dan 2.500 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m ;
e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage over of met een groter oppervlak dan 2.500 m² en op een grotere diepte dan 0,35 m;
f. het in de grond brengen van voorwerpen over een groter oppervlak dan 2.500 m² op een grotere diepte dan 0,40 m ;
g. het verrichten van graafwerkzaamheden over een groter oppervlak dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 m;

h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een groter oppervlak dan 2.500 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m.

7.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid artikel 6 lid 3.1is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken en het sleufloos draineren;
b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

7.3.3 Toetsingscriteria

De in artikel 6 lid 3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits:

a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad; dan wel
c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

7.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

Er mogen geen bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie worden gebouwd.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van gronden en bouwwerken op een wijze of tot doel strijdig met de bestemming;
b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
c. het gebruik van de gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
f. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen,
g. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor paardrijbakken;
h. het gebruik van leegstaande gebouwen voor de huisvesting van buitenlandse werknemers;
i. het gebruik van gronden en bouwwerken voor gasboringen, gaswinning en winning van schaliegas;

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
d. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bestemmingsvlak zal bedragen;
    2. de bouwhoogte leidt tot een bouwhoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
e. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. bestemmingsvlak in die zin dat de grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
    3. één erker per (hoofd)gebouw over maximaal de halve gevelbreedte;
    4. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;

mits de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid, de watersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden het plan wijzigen in die zin dat:

a. het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft, mits over de waterhuishouding vooraf advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder;
b. bouwvlakken worden verschoven, mits de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;

Artikel 13 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden - al dan niet gecombineerd -, waarvan een (toename van de) behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het (bouw)perceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en/of de eventueel aanwezige parkeergelegenheid op eigen erf niet in stand wordt gehouden.
b. Bij een omgevingsvergunning, dan wel bij de beoordeling van een aanvraag of het (toekomstig) gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan, wordt aan de hand van de beleidsregels, welke zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen gemeente Opmeer, zoals vastgesteld door de raad op 22 december 2016, vastgesteld of wordt voldaan aan het bepaalde onder a.
c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid;
d. Als de onder b bedoelde nota wordt gewijzigd of wordt vervangen door een andere nota, wordt met die wijziging c.q. vervanging rekening gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bowwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.

c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Spanbroekerweg 125, van de gemeente Opmeer

Behorend bij het besluit van xx-xx-xxxx.



Plangebied

Spanbroekerweg 125

Enkelbestemmingen

- G — Groen
- V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- WR-A2 — Waarde - Archeologie 2
- WR-A4 — Waarde - Archeologie 4

Bouwvlakken

bouwvlak

Verklaring

topografische en kadastrale gegevens (18-04-2023)

datum	04-10-2023
schaal	1 : 1000
formaat	A3
project nr.	-
blad	1/1

gemeente
Opmeer
bestemmingsplan
Spanbroekerweg 125

planid : NL.IMRO.

planstatus : ontwerp

N

Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap